

## Erstbezug nach Generalsanierung | Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Lift



Küche

**Objektnummer: 2142/22421**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kulmgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 48,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,17
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	114,48 €
Heizkosten:	139,18 €
USt.:	38,16 €
Provisionsangabe:	

3,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Hoffmann**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

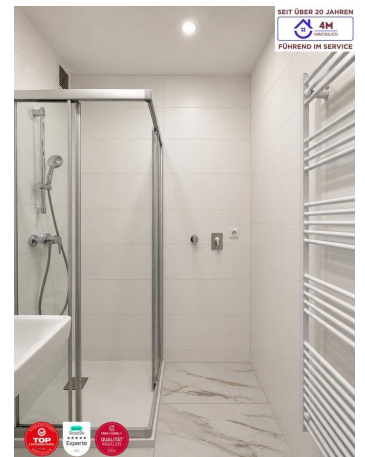
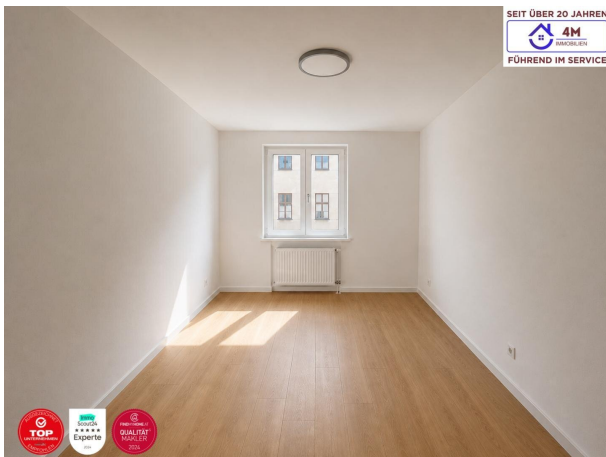
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margare

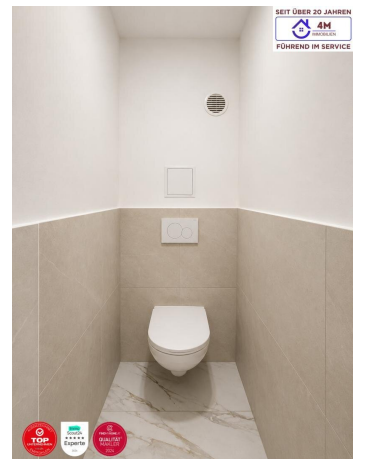
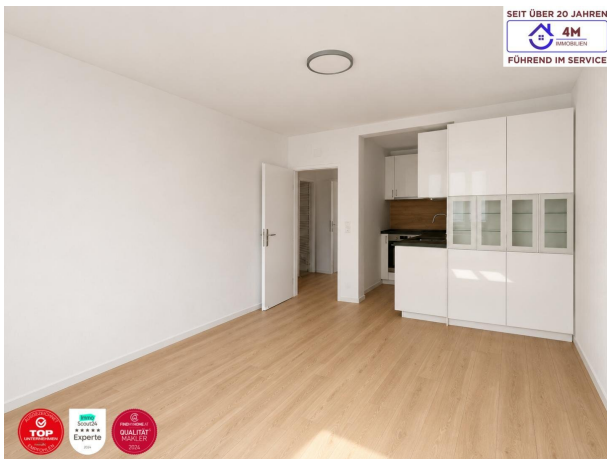
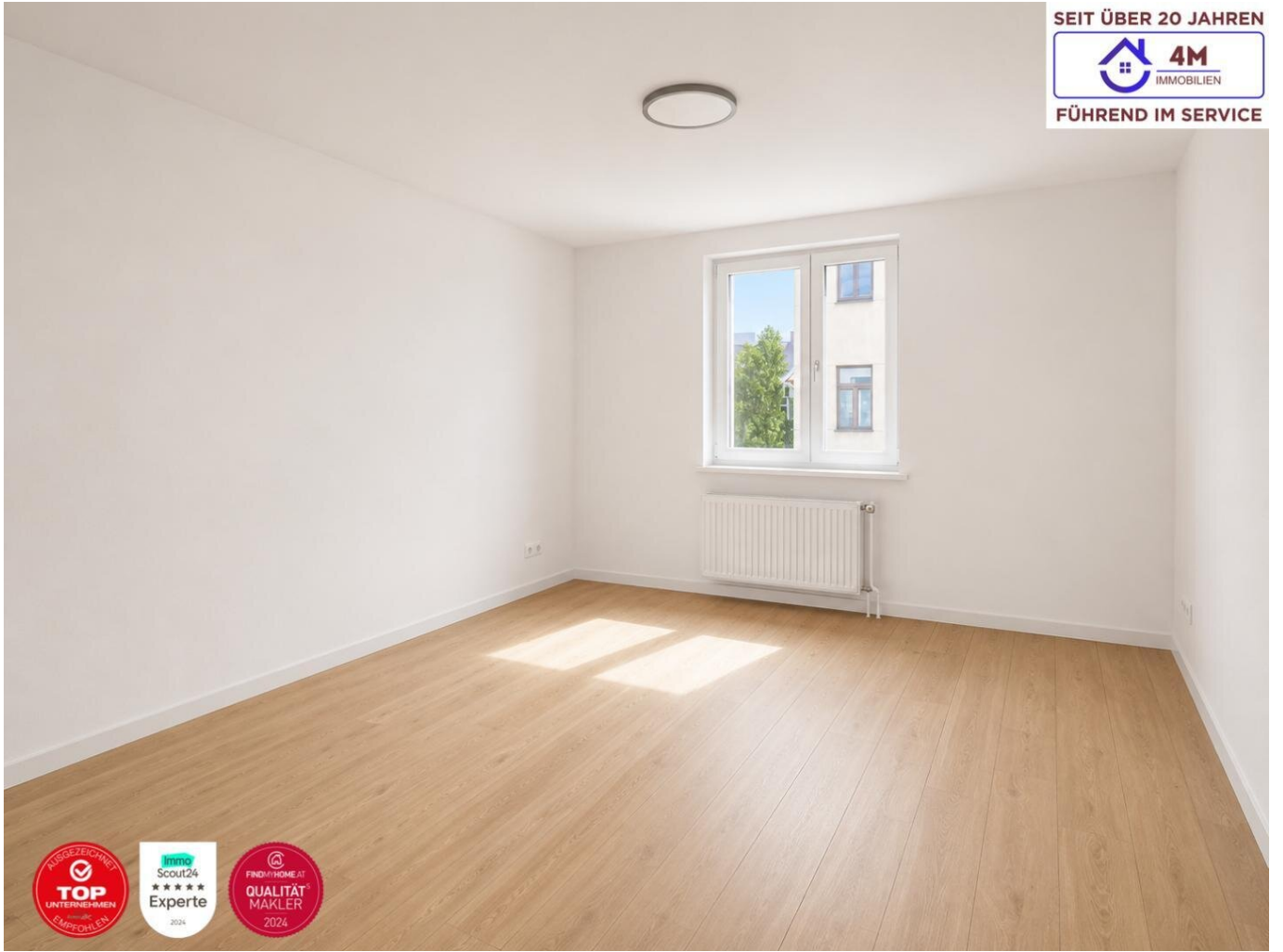
H +4366488514861

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



ermin zur





## Objektbeschreibung

Im 2. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1975 gelangt diese hochwertig generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf.

Die Wohnung wurde soeben umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Im Zuge der Generalsanierung wurden sämtliche Elektro- und Wasserleitungen erneuert, neue Bodenbeläge verlegt sowie Badezimmer und WC vollständig neu gestaltet. Auch die moderne Einbauküche wurde neu eingebaut und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ein separates Schlafzimmer sowie eine offene Wohnküche und macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung
- Neubau mit Lift
- Moderne Wohnküche
- Fernwärme
- Ideal als Starterwohnung oder Anlage

### LAGE:

- Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage des 16. Wiener Gemeindebezirks mit ausgezeichneter Infrastruktur und sehr guter öffentlicher Anbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
- Öffentliche Verkehrsmittel (Schnellbahn, Straßenbahn, Bus, Straßenbahn) finden Sie in unmittelbarer Nähe (fußläufig 4 Min.).

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- S45
- Straßenbahn 2, 9, 44
- Bus 10A, 45A, 46A

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.**

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Danijela Hoffmann unter der Telefonnummer +4366488514861 oder per E-Mail unter dani@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap